

ARUVALLA KÜLA MULLIKMÄE-ESTRA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr. 11-004

ASUKOHT:	HARJUMAA, RAE VALD, ARUVALLA KÜLA, MULLIKMÄE-ESTRA KATASTRI NR: 65303:003:0507
TELLIJA:	RAE VALD Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa Tel: +372 605 6750 info@rae.ee
HUVITATUD ISIK:	VIIVIKA NÕMBERG Aruvalla küla, Lilleoru Rae vald, Harjumaa Tel. +372 56 483 119 viivika@kiv.ee
OMANIK:	VIIVIKA NÕMBERG
PROJEKTEERIJA:	EELPROJEKT OÜ MTR: EEP001357 Väike-Ameerika 8 10129 Tallinn Tel +372 52 36 553
KOOSTAS:	ÜLLE HILEP Tel. + 372 52 36 553 ylle@eelprojekt.ee
KONTROLLIS:	ANU KUNINGAS Tel. + 372 56 23 29 23 anukuningas@hotmail.com

Tallinn 2012

SISUKORD

I. SISUKORD

II. MENETLUSDOKUMENDID

III. KOOSKÕLASTUSED

IV. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.1 PLANEERIMISLAHENDUS	6
2.1.1 Kruntide moodustamine	6
2.1.2 Ehitusõiguse määramine	6
2.1.3 Arhitektuursed tingimused	7
2.1.4 Liikluskorraldus ja parkimine	8
2.1.5 Vertikaalplaneerimine	8
2.1.6 Haljastus	8
2.2 TEHNOVÕRGUD	9
2.2.1 Veevarustus	9
2.2.2 Kanalisatsioon	9
2.2.3 Sadevesi	9
2.2.4 Elektrivarustus	9
2.2.5 Soojavarustus	9
3. TULEOHUTUSNÕUDED	10
4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD	11
5. SERVITUUTIDE VAJADUS	11
6. VÄLISMÜRA	11
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	12
8. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12

V. LISAD

- 1) Katastriüksuse plaan
- 2) Harju Maakohtu kinnistusregistri väljavõte
- 3) Eesti Energia Jaotusvõrgu tehnilised tingimused
- 4) Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ – Harju maakonna roheline võrgustik
- 5) Fotod planeeritavast elamukrundist
- 6) Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (1993)
- 7) Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (menetluses)

VI. JOONISED

- 1) Planeeringuala skeemid
- 2) Tugijoonis M 1:500
- 3) Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Mullikmäe-Estra maaüksuse maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu neljaks eraldi kinnistuks:

- 1) ühele moodustatavale kinnistule määrata sihtotstarbeks elamumaa olemasoleva elamuala jätkuna, määrata elamumaa krundile ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine;
- 2) kolmele moodustatavale kinnistule jääb sihtotstarbeks maatulundusmaa. Maatulundusmaa eraldi kinnistuteks jaotamise eesmärk on perspektiivne osade võõrandamise võimalus, kusjuures tuleb võõrandamisel arvestada, et tegemist on metsamaaga ning elamuala laiendamine ega uute rajamine ei ole nendel kinnistutel lubatud. Kinnistute metsamajanduslik väärtus on väga erinev, seetõttu on nad mõistlik eraldada. Elamumaaga piirnev metsamaa kinnistu jääb omaniku soovil teenindama elamumaa krunti.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud või koostatavad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“(2003);
- Rae valla üldplaneering (1993);
- Rae valla üldplaneering (koostamisel, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson&Co);
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering (kehtestatud 10.04.2007, AS Entec);
- Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute detailplaneering, kehtestatud 11.08.2009;
- Katastriüksuse plaan.

Detailplaneeringu alusplaaniks on võetud KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2011 oktoobris koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr T-180.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae vallas, Aruvalla külas, MTÜ Lilleoru ökokülas. Mullikmäe-Estra kinnistu suurus on 41,65ha, katastritunnus **65303:003:0507**, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, omanik on Viivika Nõmberg. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus ligikaudu 41,7 ha.

Juurdepääs on lääneküljest erateelt Taevasmaa tee L1 (kitsas kruusatee), kuhu pääseb Aruvalla-Jägala (riigi kõrvalmaantee nr 11310, V klass) teelt mööda Taevasmaa teed L3.

Planeeritav elamumaa ei ole tehnovõrkudega varustatud. Liitumisvõimalus elektrivõrguga on juurdepääsutee kõrval, kinnistu piirist ca 95 m kaugusel.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, ala põhja- ja lääneküljes kulgeb kraav sügavusega ca $\leq 2,5$ m, põhjaküljes piki kraaviperve on kuhjatud pinnase vall kõrgusega $\leq 1,5$ m. Absoluutkõrgused jäävad 45-48m vahele. Mullikmäe-Estra kinnistu on hoonestamata ja aktiivse kasutusega, enamasti metsaga kaetud. Kõlvikuline jaotus on järgmine:

- looduslik rohumaa 1,70 ha;
- metsamaa 32,19 ha;
- muu maa 7,76 ha (sh veealune maa 0,91 ha).

Mullikmäe-Estra kinnistul kehtivad järgmised piirangud:

- Aruvalla-Jägala riigimaantee kaitsevöönd 50m äärmise sõidurea teljest;
- Aruvalla-Jägala riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m äärmise sõidurea servast;
- Vääriselupaigad VEP 154105; 154106; 54107 - Keskkonnaregistri vääriselupaikade nimistu;
- Peningi maardla M236 (turvas) – Keskkonnaregistri maardlate nimistu;
- Leiva jõe kalda piiranguvöönd 100m veepiirist – Looduskaitseadus § 34 - 37,41;
- Leiva jõe kalda ehituskeeluvöönd 50m veepiirist – Looduskaitseadus § 34 - 36, 38,40;
- Leiva jõe veekaitsevöönd 10m veepiirist, Veeseadus § 29;
- Leiva jõe kallastada 4m veepiirist, Veeseadus § 10;
- Maaparandussüsteem 4109220020640E – Maaparandussüsteemide register;
- Rae valla menetluses oleva üldplaneeringu järgne rohevõrgustik;
- Harju maakonnaplaneeringu järgne rohekoridor K8;
- Elektrimaakaabelliin MKL165689157, kaitsetsoon 1m teljest.

Planeeritav elamumaa asub Peningi turbamaardla alal (registrikaardi nr 236) aktiivse reservvaru 15 plokil, MaaPS § 62 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavara kaevandamisväärtuse säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Nimetatus seaduse § 62 lõike 3 järgi võib Keskkonnaministeerium maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust lubada üksnes juhul, kui

kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravaru juurdepääsu osas.

Maa-ala läbivad kuivenduskraavid ei ole maaparandussüsteemide registris, kuid on kasutatavad naaberkruntide sadevee ärajuhtimiseks.

Planeeringuala piirinaabrid on:

Põhjaküljes:

- Idaserva 65303:003:0686, maatulundusmaa 100%;

Idaküljes:

- Nuhja 65303:004:0091, maatulundusmaa 100%;
- Jätkuvalt riigi omandis olev maa;

Lõunaküljes:

- Kivimäe 65303:003:0005, maatulundusmaa 100%;
- Ainola 65303:003:0153, maatulundusmaa 100%;

Lääneküljes:

- Paunküla metskond 112, 65303:003:0257, maatulundusmaa 100%;
- Pohla, 65303:003:0009, maatulundusmaa 100%;
- Järvemetsa, 65303:003:0517, üldkasutatav maa 100%;
- Mullikmäe, 65303:003:0306, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 14, 65303:003:0508, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 21, 65303:003:0505, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 23, 65303:003:0506, tootmismaa 100%;
- Taevasmaa tee 19, 65303:003:0504, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 17, 65303:003:0503, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 15, 65303:003:0502, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 11, 65303:003:0499, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 7, 65303:003:0497, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 5, 65303:003:0496, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee 3, 65303:003:0495, elamumaa 100%;
- Taevasmaa tee L1, 65303:003:0493, transpordimaa 100%;
- Taevasmaa tee 1, 65303:003:0494, elamumaa 100%;
- Varjumäe, 65303:003:0685, elamumaa 100%.

Loetletud elamumaade kinnistud on moodustatud detailplaneeringuga 2007.a., osaliselt hoonestatud, osaliselt veel hoonestamata või ehitamisel. AS Enteci koostatud planeeringuga kehtestatud arhitektuursete tingimuste järgi tuleb hooned kruntidel paigutada hajusalt, erinevate kruntide põhihoonete vahe tagada 25m, elamute maksimaalne kõrgus 9m, maksimaalselt 2 korrust, krundile võib ehitada lisaks kuni 2 abihoonet maksimaalse kõrgusega 6m. Hoonestamise kontseptsiooniks oli rajada ökoküla, st kasutada ehitamisel võimalikult palju ökoloogilisi materjale. Soovitavateks materjalideks on looduskivi, savi, savitellised, puit jms. Lubatud on ka kaasaegsete kohalike materjalide kasutamine (nt Aeroc-plokk). Vältida tuleb betooni ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

2.1 PLANEERIMISLAHENDUS

2.1.1 Kruntide moodustamine

Planeeringuga nähakse ette maaüksuse jagamine neljaks eraldi kinnistuks ja osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritavale alale moodustatakse 1 elamukrunt, ülejäänud osas jääb maa sihtotstarve muutmata. Maakasutuse koondandmed on kantud põhijoonisele (Joonis 3).

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel järgmiselt: EE-üksikelumumaa 001, M-maatulundusmaa 011, L-transpordimaa 007.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse määrusega.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve	Moodustatakse kinnistustest	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus m ²	Maa senine otstarve (kataster)
1	5 500	EE	65303:003:0507	416 501 -5 500	M
2	124 807	M	65303:003:0507	416 501 -291 694	M
3	149 932	M	65303:003:0507	416 501 -149 932	M
4	136 262	M	65303:003:0507	416 501 -136 262	M

Tabel 2. Kitsendused/piirangud:

Krundi pos	
1	Planeeritava puurkaevu hooldeala raadiusega 10m puurkaevu keskelt Peningi maardla
2	Leiva jõe kalda piiranguvööd 100m veepiirist Leiva jõe kalda ehituskeeluvöönd 50m veepiirist Leiva jõe veekaitsevöönd 10m veepiirist Leiva jõe kallasrada 4m veepiirist Peningi maardla Aruvalla-Jägala riigimaantee kaitsevöönd 50m äärmise sõidurea teljest Aruvalla-Jägala riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60m äärmise sõidurea servast
3	Leiva jõe kalda piiranguvööd 100m veepiirist Leiva jõe kalda ehituskeeluvöönd 50m veepiirist Leiva jõe veekaitsevöönd 10m veepiirist Leiva jõe kallasrada 4m veepiirist Peningi maardla Taevasmaa 23 olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala 30m puurkaevu keskelt
4	Vääriselupaik Elektrimaakaabelliin 1m teljest Taevasmaa 23 olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala 30m puurkaevu keskelt

Ehitusõiguse määramine

Moodustatava elamukrundi pos. 1 ehitusõigus:

- 1) ehitiste lubatud kasutusotstarbed – üksikelamu ja selle abihooned;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet;
- 3) põhihoone suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- 4) abihoonete suurim lubatud korruselisus – 1 korrus;
- 5) põhihoone suurim lubatud kõrgus – 9m;
- 6) abihoonete suurim lubatud kõrgus – 5m;
- 7) krundi maksimaalne ehitusalune pind – 400m², kui põhihoone rajatakse kahekorruselisena, võib krundi maksimaalne ehitusalune pind olla 200m²;
- 8) põhihoone maksimaalne brutopind – 300m², kui põhihoone rajatakse kahekorruselisena, võib põhihoone maksimaalne ehitusalune pinnad olla 150m²;
- 9) abihoonete maksimaalne brutopind kokku 100 m²;
- 10) krundi maksimaalne täisehituse % 7,3;
- 11) parkimiskohtade arv – minimaalselt 2;
- 12) tulepüsivusklass – minimaalselt TP-3.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (Joonis 3).

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud elamukrundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud situatsioonist ja optimaalsusest. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Põhihoone kaugus naaberkinnistute põhihoonetest peab olema vähemalt 25m.

2.1.2 Arhitektuursed tingimused

- 1) Kasutada ökoloogilisi ehitusmaterjale – puit, krohv, looduskivi (paekivi, munakivid vms), savi (savi ja roo või savi ja puidu segust valatud sein), savitellised (sh ka põletatud savitellised) mätas, laast jms; soovitatav on rakendada hoonete ehitamisel ehitusmaterjalide taaskasutamist (tellised, puit jne), lubatud on ka kaasaegsete materjalide kasutamine (nt kohalik toodang Aeroc-plokk), seinte konstruktsioonis tuleb vältida betooni vms materjale, mille toomine ja kohalevedu on väga energiamahukad, samuti tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad, kivi-imitatsiooniga plekk-katused jms). Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali;
- 2) Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt;
- 3) Hoonete välimus peab olema kaasaegne;
- 4) Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- 5) Katusekatte värv tume, lubatud on murukatus;
- 6) Katusekalle 0-20°;

- 7) Piirdeaed – elamukrundi puidust piirde maksimaalne kõrgus 1,5m, kivipiirdel 1,2m. Läbipaistmatud plank- või betoonaiad ei ole lubatud. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga, piirdele tuleb anda lahendus hoone projekti koosseisus. Tulenevalt kinnistu paiknemisest võib piiret mitte paigaldada, et säilitada ala looduslikku iseloomu. Maatulundusmaa krunte piirata ei ole lubatud.
- 8) Põhihoone eskiisprojekt kooskõlastada valla arhitektiga.

2.1.3 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs on elamukrundile on olemasolev tupiktee – kinnistu lääneküljel asuv eratee Taevasmaa tee L1 (kitsas kruusatee), kuhu pääseb Aruvalla-Jägala (riigi kõrvalmaantee nr 11310, V klass) teelt mööda Taevasmaa teed L3. Parkimine on lahendatud omal krundil. Kui rajatakse garaaž, siis peab see mahtuma planeeringus määratud hoonestusala sisse. Kinnistusesse sissesõidutee ja parkimisala katendina on soovitatav kasutada looduslähedasi materjale (killustik, kruuskillustik, looduslikud kivid või taaskasutatud freesafalt). Juurdepääs moodustatavale maatulundusmaa kinnistule jääb samuti olemasolev - Taevasmaa teelt L1. Juurdepääsu tagamiseks on vajalik seada moodustatava elamukrundi kasuks servituudid Taevasmaa tee L1 ja Taevasmaa tee L3 kinnistutele.

2.1.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Hoonetealust pinda võib sajuvete paremaks juhtimiseks tõsta kuni 0,5m. Põhihoone ABS $\pm 0,00 \leq 46,50$. Tiigi rajamiseks on lubatud maapinda süvendada.

2.1.5 Haljastus

Väärtuslikku kõrghaljastust hoonestataval alal ei kasva. Elamu ja abihooned on soovitatav paigutada nii, et võimalikult säilitada krundil kasvavaid noori puid. Elamukrundi iga 300m² kohta peab olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m, st. moodustataval elamukrundil kokku vähemalt 19 puud. Olmeprügi kogumise konteineri soovitatav asukoht on näidatud põhijoonisel (Joonis 3).

2.2 TEHNOVÕRGUD

Kinnistul puudub vee-, kanalisatsiooni, side- ja elektrivarustus. Planeeritud elamukrundi tehnovõrkudega varustamine on graafiliselt näidatud põhijoonisel (Joonis 3). Kõikide uute tehnovõrkude ehitamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused trasside valdajatelt ja koostada projektid.

2.2.1 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud rajatavast puurkaevust. Veekulu määramiseks arvestatakse maksimaalselt 70 liitrit vett päevas ühe inimese kohta. Arvestatakse, et ühes peres on keskmiselt 3 liiget. Kokku on veetarve maksimaalselt $3 \times 70 \text{ l/d} = 210 \text{ l/d} = 0,21 \text{ m}^3/\text{d}$.

2.2.2 Kanalisatsioon

Kanaliseeritav heitvee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt $0,21 \text{ m}^3/\text{d}$. Kanalisatsioon on planeeritud lokaalsena septiku ja imbväljaku baasil, imbväljak peab asuma elamust minimaalselt 5m, puurkaevust 50m, kraavist 10m kaugusel. Lokaalsete reoveeseadmete asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühiskanalisatsioonivõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

2.2.3 Sadevesi

Sadevesi kinnistu hoonete katustelt ning teedelt immutatakse pinnasesse kinnistu piire läbivasse kraavi.

2.2.4 Elektrivarustus

Planeeritava elamukrundi elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud 31.05.2011 tehnilised tingimused nr 192420 (planeeringu lisa nr 3).

Elektrienergiaga varustamine 3x25A on ette nähtud jaotuskilbist Taevasmaa 2JK, 0,4kV kaabelliin on planeeritud piki juurdepääsu teed, liitumiskilp paigaldada kinnistu piirile. Elektrivarustuse rajamiseks on vajalik seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks servituut kinnistule Taevasmaa tee L1.

2.2.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud individuaalküttena, milleks võib olla puit, pellet- või elektriküte. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse vaid soojusvahetuspumpade kasutamiseks (maaküte, õhksoojuspumbad vmt). Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

3. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 (27.10.2004.a.), EVS 812-6:2005, EVS 812-3:2007 nõuetele.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjevesi on antud tiigist, mis asub Taevasmaa tee lõpus (näidatud krundijaotusplaanil, Joonis 3), kaugus planeeritavast elamukrundist piki teed 500m. Tiigis on soojustatud kaev, millest on võimalik ka talvel vett kätte saada.

4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist. Planeeritava puurkaevu ümber kehtib ehituskeelu piirang 10m raadiuses, imbväljak peab paiknema vähemalt 50m kaugusel puurkaevust. Puurkaevule tagada sanitaarkaitsevöönd 30m raadiuses.

Leivajõe piiranguvöönd (100m veekogu piirist) ega ehituskeeluvöönd (50m) planeeritavale elamukrundile ei ulatu. Kalda piiranguvööndis ei tohi raielangi pindala olla suurem kui 2 ha, v.a. maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele.

Tähelepanu tuleb pöörata planeeringualal asuvate maaparandussüsteemide korrashoiu ja toimimise tagamisele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette jäävad maaparandussüsteemid vajadusel ümber juhtida nii, et nende toimimine tulevikus ei halveneks.

Olmejäätmed koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning korraldada nende regulaarne tühjendamine kehtivat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritava elamukrundi elektrivarustuse ja juurdepääsu tagamiseks on vajalik seada sundvaldused vastavalt Põhijoonisel ja krundijaotusplaanil (Joonis 3) näidatud mahtudele alljärgnevalt:

- 5.1 Taevasmaa L1 teemaa kinnistule 65303:003:493 juurdepääs moodustatava elamukrundi kasuks;
- 5.2 Taevasmaa L3 teemaa kinnistule 65303:003:0687 juurdepääs moodustatava elamukrundi kasuks;
- 5.3 Taevasmaa L1 teemaa kinnistut 65303:003:0493 läbivale planeeritud elektrimaakaabelliinile 1m ulatuses mõlemal pool telge Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- 5.4 Moodustatavale elamismaa kinnistule Pos.1 planeeritud elektrimaakaabelliinile 1m ulatuses mõlemal pool telge Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.

6. VÄLISMÜRA

Planeeritaval alal ei ületa välismüra Sotsiaalministri 4.03.2002 määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” taotlustaseme arvsuurust segaalal (III kategooria) päeval 60dB ja öösel 50dB. Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

Korrashoid – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Nähtavus ja vaateväli – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

Juurdepääsud – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

Materjalid - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

Naabrivalve – kuna piirkonnas elavad inimesed on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa naabrivalve.

8. PLANEERINGU RAKENDAMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks hoonestusalale uute hoonete püstitamiseks. Huvitatud isik ja Rae Vallavalitsus lepivad kokku detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise. Planeeringu elluviimiseks tuleb tesotada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajaminevate kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- moodustatud elamukrundile hoonetele ehituslubade väljastamine.

Krundisistest tehnovõrkude väljaehitamine, krundi hoonestamine ja heakorrastamine toimub omanike kulul.

Koostaja: _____
Ülle Hilep

Tellijä: _____
Viivika Nõmberg

LISA 5 FOTOD PLANEERITAVAST ELAMUKRUNDIST

VAADE LÄÄNEST, SISSESÕIDUTEELT



VAADE KRUNDILE JUURDEPÄÄSU JUUREST PÕHJA SUUNAS

